

**Erklärung der Gemeinde Sauzin
nach § 10a (1) BauGB zur Bebauungsplan Nr. 2
„Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“
westlich des Koppelweges im Ortsteil Ziemitz**

Gemäß § 10 a (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), „ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2

Eine in der Gemeinde Sauzin ansässige Vorhabenträgerin beabsichtigt, im Plangebiet eine Mehrzweckhalle für maritime (Winterlager für Boote) und landwirtschaftliche Zwecke zu errichten und zu betreiben.

Die örtliche Einordnung der Halle soll parallel zu den auf Flurstück 105 vorhandenen landwirtschaftlichen Unterständen vorgenommen werden. Die Unterstände sollen durch eine Halle für landwirtschaftliche Zwecke ersetzt werden.

Der Standort ist unter städtebaulichen Aspekten für die Entwicklung eines Sondergebietes für maritime und landwirtschaftliche Zwecke geeignet. Es handelt sich um einen landwirtschaftlich vorgeprägten Bereich, der unmittelbar an bestehende Landwirtschaftsbauten angrenzt.

Das Plangebiet ist auch aufgrund seiner naturräumlichen Lage als geeignet zu werten. An die westliche Gebietsgrenze schließt eine geschlossene Gehölzreihe aus Pappeln an, die höhenmäßig weit über den vorhandenen Gebäudebestand hinausragt und damit eine naturnahe Einbindung in den Landschaftsraum ermöglicht. Auch die Gehölzfläche aus Birken an der nördlichen Gebietsgrenze weist aufgrund der ungehinderten Entwicklung ein kompaktes Erscheinungsbild und größere Einzelbaumbestände auf. Die Gehölze bewirken eine natürliche Einbindung der vorhandenen und der geplanten Bebauungen in den Naturraum.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Trinkwassersicherung. Es berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes.

Der Standort liegt an einem verkehrs- und medienseitig erschlossenen Bereich (Koppelweg), so dass die Anbindung des Plangebietes durch Erweiterung bestehender Anlagen gesichert werden kann.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich der für den Ortsteil Ziemitz gültigen Innenbereichssatzung und ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher nicht als Baufläche ausgewiesen. Es ist daher derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehenen Investitionen wurde daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ westlich des Koppelweges im Ortsteil Ziemitz erforderlich.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Sauzin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. und 2. Änderung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin sind die Flurstücke 105 und 106 in der Flur 1 der Gemarkung Ziemitz als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9a BauGB ausgewiesen.

Die aktuellen Planungsabsichten stehen somit derzeit noch nicht in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin.

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde daher eine Anpassung der gemeindlichen Planung im Hinblick auf die Errichtung der Mehrzweckhalle vorgenommen.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

Als städtebauliche Zielsetzung wird für die Bauleitpläne die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ bestimmt.

Im Bebauungsplan Nr. 2 erfolgt entsprechend der geplanten differenzierten Nutzungen und des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung zusätzlich eine Untergliederung in die Baugebiete 1 und 2.

In der Mehrzweckhalle (Baugebiet 1) sollen Flächen für Winterlager für Boote aus dem Hafen Ziemitz, Lagerflächen für Reiterhof/Landwirtschaft und für den Hafen Ziemitz, Unterstellflächen für den Fuhrpark Reiterhof/Landwirtschaft sowie Kraftfahrzeugstellplätze für Segler vorgehalten werden.

Insbesondere das Angebot von Winterlagerflächen für Boote und sicheren Kraftfahrzeugstellplätzen ist für den Hafen Ziemitz von wirtschaftlicher Bedeutung, um die Segler für die Standortentscheidung einzunehmen.

Der Ersatz der landwirtschaftlichen Unterstände durch eine Landwirtschaftshalle (Baugebiet 2) dient der vorausschauenden Anpassung an künftige Anforderungen aus der bestehenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. In der künftigen Halle werden für Reiterhof und Landwirtschaft typische Nutzungen wie Unterstellflächen für den Fuhrpark, Pferdeboxen und Dungplatten vorgesehen.

Die Freiflächen sollen im Baugebiet 1 vornehmlich als Winterlager für Boote aus dem Hafen Ziemitz genutzt werden.

Für die reitspezifische und die landwirtschaftliche Nutzung werden Flächen für Reit- und Dressurplatz, Koppel, Streichelgehege, Dungplatten, Unterstände und Nebengebäude ausgewiesen.

Die Gemeinschaftsstellplatzflächen für den Bedarf des Plangebietes werden für den Fuhrpark, für die Mitarbeiter und für Besucher vorgehalten.

Gebietsuntypische Nutzungen wie Tankstellen, Betankungsanlagen und Chemieentsorgung, Windenergieanlagen und freistehende Solaranlagen sowie Dauerwohnungen und Ferienwohnungen werden ausgeschlossen.

Damit wird dauerhaft die Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt und den Belangen des Natur- und Umweltschutzes entsprochen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Ziemitz. Es wird im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen, Äcker), im Westen durch eine Pappelreihe und einen Reitplatz, im Osten durch den Koppelweg und den Reiterhof sowie im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Koppeln Reiterhof) begrenzt.

Der Geltungsbereich der Planung umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Ziemitz
Flur	1
Flurstücke	105 und 106
Flur	2
Flurstück	19 teilweise (Koppelweg)

Die Gesamtfläche beträgt rd. 10.218 m².

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Das Planvorhaben befindet sich in Übereinstimmung mit den raumplanerischen Belangen als Tourismusedwicklungsraum. Mit den Planungen wird der Tourismusstandort mit dem Schwerpunkt maritimer Wassersport und Erholung auf dem Lande mit Kombination Ferienvermietung und den Angeboten des Reiterhofes gestärkt. Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand Ziemitz, abgewandt von Wohn- und Beherbergungsbebauungen, so dass Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** nicht zu erwarten sind.

Die Errichtung der Mehrzweckhalle erfolgt in einem von landwirtschaftlichen Nutzungen gekennzeichneten Areal. Für das Schutzgut **Pflanzen** ergeben sich mit dem Verlust der Biotope Beeinträchtigungen, die aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der Vegetationen begrenzt bleiben.

Gehölzrodungen sind nicht zu erwarten. Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto kann die Kompensation der Eingriffe nachgewiesen werden.

Im Ergebnis der Prüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde für das Schutzgut **Tiere** festgestellt, dass keine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie CEF- Maßnahmen erforderlich werden. Durch das Vorhaben werden die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst.

Mit der Errichtung der Mehrzweckhalle sind Versiegelungen und funktionale Verluste von natürlich gewachsenen **Böden** zu erwarten und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu verzeichnen. Die Versiegelungen, die durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche begrenzt werden, wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Zur Bewertung des Schutzgutes **Fläche** wurde eingeschätzt, dass mit den Planungen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Beanspruchung von bereits versiegelten bzw. beanspruchten Flächen bei der Ausweisung der Baugebiete Rechnung getragen wurde.

Aufgrund der vorkommenden sandigen Bodenstrukturen und der geringen Grundwasserflurabstände ist das **Grundwasser** des Plangebietes gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Im Zuge der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen zum Ausschluss von Belastungen des Grundwassers zu treffen.

Nördlich des Plangebietes grenzt der Graben 46/003 an, der sich in der Unterhaltung des WBV Insel Usedom-Peenestrom befindet. Zur Berücksichtigung der **wasserwirtschaftlichen Belange** wurde eine 7 m breite Unterhaltungstrasse als „Von der Bebauung freizuhaltende Trasse“ ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Höhenlage und der Nähe zum Peenestrom in einem hochwassergefährdeten Bereich. Es sind aus Sicht des **Küsten- und Hochwasserschutzes** Maßnahmen zum Schutz der geplanten baulichen Anlagen sowie zum Ausschluss von Gefährdungen Dritter erforderlich. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Infolge der geplanten Bebauung können kleinklimatische Veränderungen an dem Standort nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der günstigen naturräumlichen Lage und dem positiven Klimaeinfluss der Ostsee und des Peenestromes ergeben sich keine maßgeblichen Auswirkungen für das Schutzgut **Klima**.

Die Errichtung der Mehrzweckhalle erfolgt zum Ausschluss von Beeinträchtigungen für das Schutzgut **Landschaftsbild** unter Berücksichtigung der standörtlichen Gegebenheiten.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen und den Gestaltungsvorschriften kann eine harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Behörde sind im Plangebiet keine **Bodendenkmale** bekannt. Es sind aber jederzeit Funde möglich, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in die Planungen aufgenommen wurden. **Baudenkmale** sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Das Plangebiet weist bereits zum jetzigen Zeitpunkt keine Strukturen auf, die für eine **biologische Vielfalt** prädestiniert sind. Es können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen werden.

Im Rahmen einer **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** wurden die Biotopverluste und die sich aus den geplanten Bebauungen ergebenden funktionalen Beeinträchtigungen von Böden ermittelt und ein entsprechendes Kompensationserfordernis ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes können als Ausgleichsmaßnahmen nur Einzelbaumpflanzungen umgesetzt werden, so dass Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden. Auf dem Flurstück 46/17, Flur 2 der Gemarkung Ziemitz sind zu einem Alleenbestand weitere Baumpflanzungen vorgesehen, die als Ersatzmaßnahmen bilanziert wurden. Der verbleibende Kompensationsbedarf von **1.396 KFÄ** kann durch eine Ablösung von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Roter See II“ (VR-022), das sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, ausgeglichen werden.

Im Ergebnis der Prüfung des **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages** wurde festgestellt, dass infolge der geplanten Bebauungen und Nutzungen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Das Plangebiet wird von **Amphibien** als terrestrisches Teilhabitat genutzt. Im Zuge der Umsetzung der Planungen werden keine essentiellen Habitate überbaut oder umgenutzt. Gehölzrodungen sind nicht vorgesehen.

Das Plangebiet fungiert als Jagdhabitat für **Fledermäuse**. Eine Entwertung des Plangebietes als Jagdhabitat wird aufgrund der vergleichbaren bestehenden und geplanten Nutzungen nicht erwartet.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen konnte ein Brutvorkommen störungsempfindlicher **Vogelarten** ausgeschlossen werden. Die geplanten Nutzungen werden nicht wesentlich von den bestehenden abweichen, so dass erhebliche Störungen, Verletzungen oder Tötungen von geschützten Vogelarten nicht zu erwarten sind.

Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Sauzin befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum. Mit der Entwicklung des Gebietes wird der Tourismusstandort in den Sparten maritimer Wassersport und Erholung auf dem Lande (Pferdepension und Reiterhof) gestärkt sowie für die betroffenen einheimischen Gewerbe die Voraussetzungen für eine langfristige und konkurrenzfähige Betreibung verbessert.

Die umwelt- und naturschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung werden durch konkrete Festsetzungen und Maßnahmen kompensiert.

Abschließendes Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am **19.07.2016** wurde durch die Gemeindevertretung Sauzin der **Aufstellungsbeschluss** zum Bebauungsplan Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ westlich des Koppelweges im Ortsteil Ziemitz gefasst und im Amtsblatt „Am Peenestrom“ am 07.09.2016 bekanntgemacht.

Die zur **Planungsanzeige** vom **12.08.2016** eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern sowie des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurden in die Planerarbeitung eingestellt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch **Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen von 04-2017**, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Kurzbeschreibung des Vorhabens sowie Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung, im Zeitraum **vom 20.11.2017 bis zum 21.12.2017** durchgeführt. Zeitgleich wurden die Vorentwurfsunterlagen den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie den Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme übergeben.

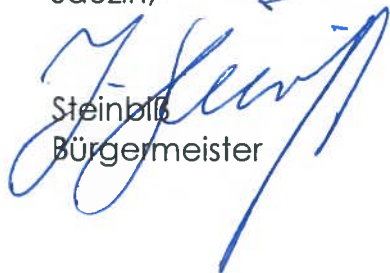
Nach Auswertung der zum Vorentwurf von 04-2017 eingegangenen Stellungnahmen wurden die Planunterlagen entsprechend dem Abwägungsergebnis überarbeitet und die **Entwurfsunterlagen von 06-2018** der Gemeindevertretung Sauzin zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die **Entwurfsunterlagen von 06-2018** wurden gemäß § 3 Absatz 2 BauGB **im Zeitraum vom 30.07.2018 - 31.08.2018 öffentlich ausgelegt** und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Zwischen der Gemeinde Sauzin und der Vorhabenträgerin wurde ein **Städtebaulicher Vertrag** geschlossen, der die Übernahme der Kosten für die Planung und Umsetzung des Vorhabens regelt.

Die Gemeindevertretung Sauzin hat nach **sachgerechter Abwägung** aller relevanten Belange und unter Berücksichtigung und Einarbeitung aller von den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen, den **Satzungsbeschluss** zum Bebauungsplan Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ westlich des Koppelweges im Ortsteil Ziemitz gefasst.

Sauzin, 18.07.2013


Steinbitt
Bürgermeister

